Commission des affaires économiques

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mission « flash »
sur les coûts de construction et leur impact sur le secteur du logement

Communication de M. Thierry Benoit et M. Éric Michoux

—

4 novembre 2026

Monsieur le Président,

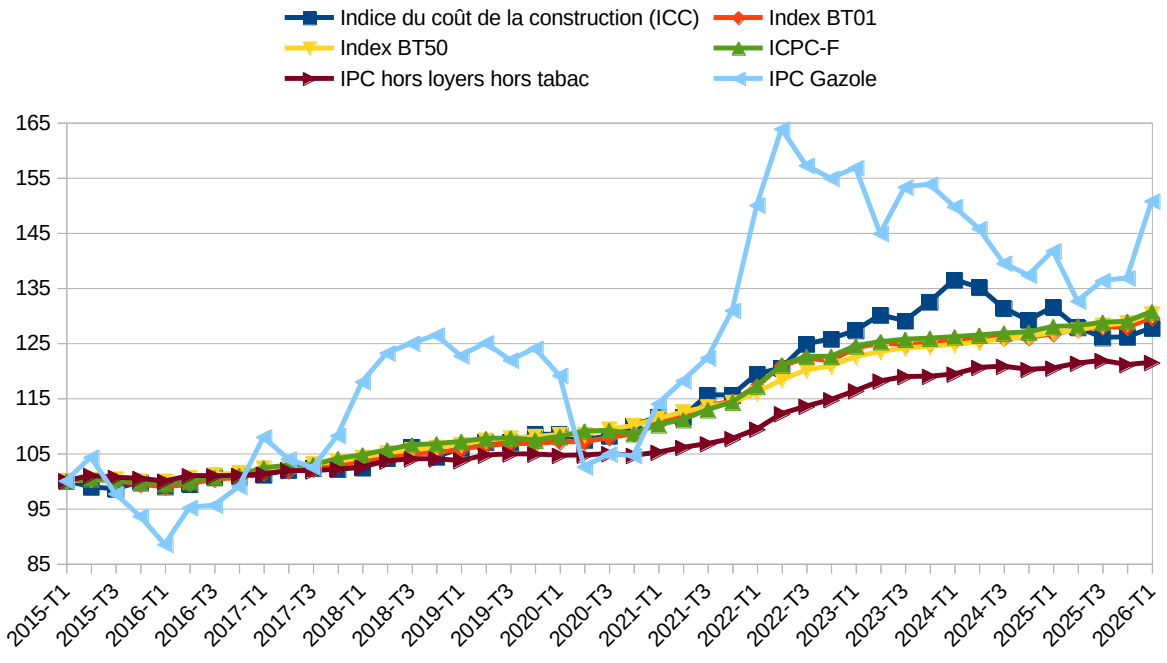
Cher (e) s collègues,

Nous avons tous été interpellés, dans nos circonscriptions respectives, par des artisans du secteur du bâtiment foudroyés par la hausse du coût des matériaux à la suite du déclenchement de la guerre en Iran, le 28 février 2026. Entre fin février et fin mai 2026, les prix du bitume et des produits en PVC ont augmenté de plus de 50 %, et des hausses supérieures à 30 % ont été enregistrées pour les produits incorporant du polystyrène ou en polyuréthane. Face à des fournisseurs puissants et peu nombreux, contraints eux-mêmes par les prix de l'énergie, des hausses unilatérales et parfois rétroactives (au mépris des règles de droit) ont été appliquées, sans que les entreprises artisanales du bâtiment puissent les répercuter sur les clients. Cette hausse soudaine intervient alors que les entreprises du bâtiment sont fragilisées par le reflux du marché de la rénovation et un secteur de la construction neuve à l'arrêt, après la forte hausse des taux d'intérêt.

Cette hausse brutale n'est pas inédite : on avait observé un phénomène similaire à la suite de l'invasion de l'Ukraine par la Russie en 2022. **Plus encore, elle s'inscrit dans un contexte d'augmentation durable et soutenue des coûts de constructions liée à des facteurs structurels : réglementation de plus en plus complexe et coûteuse, contraintes urbanistiques et patrimoniales, augmentation du coût du travail, responsabilité élargie des producteurs (REP), aides budgétaires inflationnistes et contre-productives, etc.**

Depuis plusieurs années, on observe un décrochage clair entre l'indice des prix à la consommation, qui mesure l'inflation, et les différents indices de coûts et de prix dans le secteur de la construction. **Un tel décrochage entre, d'un côté, l'inflation, qui conditionne en partie l'évolution des revenus des ménages et, de l'autre, le coût de la construction, n'est pas supportable à terme et déséquilibrera durablement le marché.**

ÉVOLUTION DES INDICES DE COÛTS ET DE PRIX



Source : Insee.

ICC : Indice des prix à la construction
Index BT 01 : Indice des coûts de construction (tous corps d'État)
Index BT 50 : Indice des coûts d'entretien-rénovation (tous corps d'État)

La présente communication a pour objectif de documenter la hausse des coûts dans le secteur de la construction et de présenter plusieurs recommandations afin de mieux protéger les artisans dans le secteur du bâtiment

LISTE DES RECOMMANDATIONS

1) Envisager l'instauration provisoire d'un taux de TVA réduit à 5,5 % pour l'ensemble des travaux de rénovation et le renforcement du prêt à taux zéro dans le neuf.

2) Encourager les initiatives permettant de favoriser l'analyse en coût global et une conception optimisée des projets de construction, sans nouvelle régulation.

3) Encadrer les hausses de prix que les fournisseurs et producteurs de matériaux appliquent aux entreprises du bâtiment (imposer un préavis minimal en cas de hausse substantielle, imposer la justification des surcharges exceptionnelles).

4) Créer des indices des coûts de production des matériaux de construction en prenant en compte les conclusions de l'Autorité de la concurrence.

5) Supprimer les normes les plus coûteuses. Stabiliser le cadre réglementaire pendant plusieurs années afin de permettre l'apprentissage des acteurs et d'éviter de nouveaux surcoûts en période d'inflation.

6) Simplifier l'écosystème des organismes certificateurs en France et limiter le nombre d'intermédiaires.

7) Remplacer les aides MaPrimeRénov' par un prêt à taux zéro élargi et renforcé.

8) Accélérer la réforme de la REP PMCB et diminuer drastiquement son coût pour la filière du bâtiment.

I. LA HAUSSE DES COÛTS DE LA CONSTRUCTION A DES CONSÉQUENCES DIRECTES SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

A. UNE AUGMENTATION AVÉRÉE ET OBJECTIVÉE

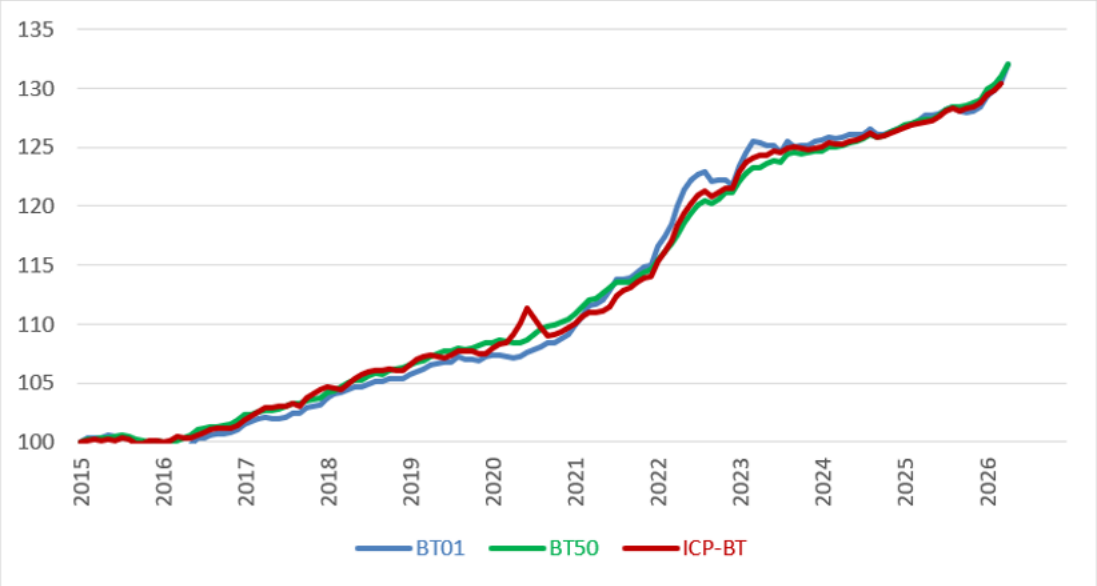
L'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) produit aujourd'hui un ensemble d'indicateurs permettant d'observer l'évolution des coûts de la construction et de travaux :

– l'indice du coût de construction (ICC) permet de mesurer l'évolution du prix de construction des bâtiments neufs à usage principal d'habitation convenu entre les maîtres d'ouvrage et les entreprises du bâtiment. L'indice de prix des travaux d'entretien et d'amélioration (Ipea) mesure, quant à lui, l'évolution des prix hors TVA pratiqués par les entreprises de la construction réalisant des travaux d'entretien et d'amélioration des bâtiments existants ;

– les index bâtiment (BT), publiés mensuellement, et les indices de coûts de production dans la construction (ICPC), constituent les indices de référence pour suivre les évolutions des coûts de production dans la construction. Ils sont calculés comme une moyenne pondérée de plusieurs postes de coûts (coût du travail, matériaux, énergie, frais divers, etc.). **Spécifiquement, les index BT permettent aux entreprises et organismes soumis au droit de la commande publique d'indexer les marchés de travaux de construction.** Les index BT01 (construction neuve) et BT50 (rénovation entretien) sont les deux index de référence principalement utilisés par les entreprises du bâtiment. Ils sont obtenus par moyenne pondérée des autres index BT.

Le suivi de l'évolution de ces indicateurs met en évidence une hausse beaucoup plus rapide et irrégulière sur la période 2016-2026 par rapport à la décennie précédente. **Ainsi, entre 2016 et 2026, l'indice des prix à la consommation a augmenté de près de 22 % tandis que l'ICC a augmenté de 29 % et le BT01 de 33 %, illustrant l'ampleur de la hausse des coûts de production dans le bâtiment, qui dépasse le rythme de l'inflation, et suggérant un effort des entreprises du bâtiment pour comprimer leurs marges,** puisque la hausse de l'ICC est inférieure à celle du BT01. On note, plus précisément, deux phases d'accélération concernant les index BT01 et BT50 : de 2021 à 2023, puis à partir de mars-avril 2026.

ÉVOLUTION DES COÛTS DE CONSTRUCTION



Source : Fédération française du bâtiment d'après les données Insee.

B. LES CONSÉQUENCES DE LA HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION POUR LE SECTEUR DU LOGEMENT

1. La baisse du nombre de constructions neuves

274 611 logements ont été commencés en 2025, soit un niveau historiquement bas. Si la hausse des coûts de construction n'explique pas, à elle seule, une baisse du nombre de constructions de logements neufs qui paraît résulter principalement de la hausse des taux d'intérêt et de la suppression du dispositif d'aide à l'investissement dit « Pinel », elle y contribue néanmoins et freine la reprise.

Les coûts de construction pèsent lourd dans le coût de revient du logement neuf. Ceux-ci en représentent 54 % en moyenne chez Nexity, et jusqu'à 63 à 65 % dans certains territoires. La Fédération française du bâtiment (FFB) estime que le coût de construction représentait 48 % environ du prix de vente d'un logement en 2024. Les données du Service des données et études statistiques (SDES) montrent qu'en 2024, le coût moyen de construction des maisons s'élève à 225 500 euros, en hausse de 1,4 % par rapport à 2023, avec une hausse du prix moyen au mètre carré de 2,1 %, tandis que la surface moyenne habitable (118 mètres carrés) baisse de 0,7 %.

Les coûts de construction progressent plus vite que l'inflation subie par les ménages : si leurs revenus ne suivent pas cette hausse, la capacité de ces ménages à acheter des logements neufs est donc entamée. Malgré l'effondrement des ventes, les prix des logements collectifs neufs sont restés au-dessus de 5 000 euros par mètre carré tout au long de l'année 2025. **La rigidité des coûts de production empêche des baisses de prix, même quand les ventes reculent. Comme le marché ne s'ajuste pas par les prix, il doit s'ajuster par les volumes**. Les conséquences de cette baisse de la production neuve sur l'ensemble de la population sont connues : tension accrue sur le marché locatif, augmentation du nombre de demandes de logement social, dégradation de la qualité de vie, etc.

2. La fragilisation des entreprises du bâtiment

Dans ce contexte, les entreprises du bâtiment sont fragilisées à la fois par le recul de leur activité et par la dégradation de leur trésorerie.

Le volume d'activité des entreprises artisanales du bâtiment a de nouveau reculé de 1,5 % au deuxième trimestre 2026 par rapport au deuxième trimestre 2025, au même rythme qu'au trimestre précédent selon la Confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment (Capeb). **Dans le même temps, leur situation financière se dégrade nettement**. Au premier trimestre 2026, 28 % des entreprises artisanales déclaraient une détérioration de leur trésorerie et 19 % une baisse de leurs marges. Parmi ces dernières, 67 % citaient la hausse des prix des matières premières et de l'énergie parmi les causes. **Sur l'ensemble de l'année 2026, la FFB estime à 0,3 % le recul du volume d'activité du secteur alors qu'une baisse de 12,4 % a déjà été enregistrée entre 2022 et 2025.**

Cette situation fait peser sur les entreprises un **double risque de défaillance,** comme le rappelle la FFB. **Le premier est immédiat : en cas de hausse brutale des coûts, une entreprise à la trésorerie faible peut défaillir même sur des chantiers rentables, parce qu'elle doit engager ses réserves pour acheter les fournitures avant d'être payée de ses prestations. Le second se manifeste à moyen terme, lorsque l'entreprise accumule des chantiers à perte, faute d'avoir pu indexer ses prix ou signer des avenants**.

Les défaillances se maintiennent ainsi à un niveau élevé. Elles ont légèrement reculé (– 4 %) entre janvier et août 2026 par rapport à la même période de 2025, mais la FFB en anticipe encore environ 12 000 sur l'ensemble de l'année. L'emploi recule également : **le bâtiment a perdu près de 15 000 postes entre les premiers semestres 2025 et 2026 (FFB), ce qui représente un total de 60 000 postes détruits depuis 2022. Dans les entreprises du BTP de moins de dix salariés, 12 200 emplois ont été détruits en un an, près de 30 000 en deux ans et 45 000 en trois ans (Capeb).**

Face à ces difficultés, la Capeb plaide pour l'application provisoire d'un taux réduit de TVA à 5,5 % pour l'ensemble des travaux de rénovation (seuls les travaux de rénovation énergétique en bénéficient aujourd'hui) afin de réduire le coût des travaux pour les ménages. Selon les estimations de la Confédération, la baisse de la TVA à 5,5 % engendrerait un gain de 2,4 milliards d'euros de chiffre d'affaires pour l'ensemble des entreprises du bâtiment, ainsi qu'un potentiel de création d'emplois compris entre 10 000 et 11 000 équivalents temps plein (ETP). Cette mesure constituerait alors un levier pour relancer l'activité et la création d'emplois dans le secteur du bâtiment. **Cette mesure pourrait représenter un coût légèrement supérieur à 1 milliard d'euros selon l'estimation de vos rapporteurs.** (1) Elle ne concerne cependant que le marché de la rénovation. **Pour le neuf, un renforcement du prêt à taux zéro (suppression des conditions de ressource, augmentation des plafonds du coût de l'opération et des quotités financées) doit aussi être envisagé, tant le dispositif joue un rôle contracyclique important. Votre rapporteur Éric Michoux considère cependant qu'une telle mesure ne doit pas représenter un coût budgétaire inconsidéré.**

(1) La dépense fiscale liée au taux de TVA de 10 % pour les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien des logements de plus de deux ans (article 279-0 bis du CGI) est estimée à 2,470 milliards d'euros dans le projet de loi de finances pour 2027.

Recommandation : Envisager l'instauration provisoire d'un taux de TVA réduit à 5,5 % pour l'ensemble des travaux de rénovation et le renforcement du prêt à taux zéro.

3. Les risques d'une baisse de la qualité des logements construits

Enfin, la hausse des coûts de construction fait peser un risque direct sur la qualité des logements construits. Sous la contrainte budgétaire, les maîtres d'ouvrage réalisent des arbitrages qui portent sur la taille des logements, mais pourraient aussi affecter leur conception, le choix des matériaux ou les prestations intellectuelles mobilisées en amont.

Le rapport remis en septembre 2021 à la ministre déléguée chargée du logement par MM. François Leclercq et Laurent Girometti met en évidence une **régression de la qualité d'usage des logements neufs**, après des décennies de progrès. Il constate notamment une baisse de la surface moyenne des logements, la généralisation des cuisines ouvertes (qui peut correspondre cependant à une demande) et la tendance à la mono-orientation [(1)]. Ce constat est confirmé par l'Institut des hautes études pour l'action dans le logement (Idheal), qui a analysé 1 700 plans de vente de logements collectifs franciliens construits entre 2000 et 2020 [(2)]. **Les T3 livrés entre 2000 et 2010 mesuraient en moyenne 65,9 mètres carrés, contre 63,4 mètres carrés pour ceux livrés depuis 2011** et 17 % des logements ne comportent plus aucun placard.

La réduction des surfaces s'accompagne d'autres arbitrages. Face à la hausse des coûts, **Nexity indique avoir non seulement réduit la surface des appartements, mais également révisé ses gammes en proposant certaines prestations en option et massifié ses achats auprès de partenaires industriels**. La substitution de matériaux moins chers n'est pas sans risque : elle requiert l'accord du maître d'ouvrage et peut dégrader le bilan carbone exigé par la RE2020 ou poser des difficultés d'assurance. **Les logements mono-orientés, plus économiques à concevoir, se révèlent par ailleurs mal adaptés au confort d'été, faute de ventilation traversante**.

Selon l'Union nationale des économistes de la construction (Untec), l'Ordre des architectes et la fédération Cinov, **les baisses de qualité entraînent des coûts futurs qui pèseront sur l'acheteur du bien, un bâtiment moins cher à construire pouvant ensuite s'avérer plus onéreux à entretenir dans la durée**. Le coût de la non-qualité dans le bâtiment était estimé dès 2011 à environ 10 milliards d'euros par an, dans les travaux du Plan Bâtiment Grenelle. Face à ces limites, la fédération Cinov recommande d'encourager la programmation et l'évaluation comme étapes essentielles des opérations de construction. Les analyses en « coût global » devraient également être davantage pratiquées. En effet, pour un bâtiment classique, le coût d'investissement ne représenterait qu'environ 25 % du coût total : les 75 % restants correspondent aux coûts d'entretien, de rénovation et d'exploitation dudit bâtiment. Cet ordre de grandeur montre les limites d'un raisonnement centré uniquement sur le coût de construction. **Un investissement initial mieux pensé et mieux réalisé sans privilégier systématiquement les entreprises les moins-disantes, permettrait ainsi de réduire fortement les charges futures**.

---

(1) François Leclercq et Laurent Girometti, Référentiel du logement de qualité, *Rapport de la mission sur la qualité du logement remis à la ministre déléguée chargée du logement, septembre 2021.*

(2) Idheal, Étude sur les logements collectifs construits en Île-de-France entre 2000 et 2020, *septembre 2021.*

Vos rapporteurs encouragent toutes les initiatives qui permettront de favoriser l'analyse en coût global permettant d'optimiser les projets de construction, à partir du moment où elles ne se traduisent pas par de nouvelles obligations.

Recommandation : Encourager les initiatives permettant de favoriser l'analyse en coût global et une conception optimisée des projets de construction, sans nouvelle régulation**.**

II. LES MESURES À PRENDRE POUR LIMITER LA HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION

Les causes de la hausse des coûts de construction sont de deux natures : elles peuvent être conjoncturelles, donc partiellement réversibles et de court terme, ou structurelles. La hausse tendancielle observée au cours de la dernière décennie s'explique principalement par la progression du coût du travail et celle du poste Matériaux. Ils contribuent, respectivement, à hauteur de 14 et 12 points pour le BT01, et à hauteur de 18 et 9 points pour le BT50.

A. LA HAUSSE DES PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

À court terme, c'est l'envolée des prix des matériaux qui fragilise fortement les entreprises du bâtiment. Ces matériaux représentent 36,5 % du coût de la construction neuve (index BT01) et 24,6 % du coût de la rénovation-entretien (index BT50).

1. Les conséquences de la guerre en Ukraine et en Iran

Les tensions géopolitiques peuvent conduire à un déséquilibre des marchés énergétiques ou de la logistique. À cet égard, le déclenchement de la guerre en Ukraine, en 2022, puis celui de la guerre en Iran, en février 2026, ont joué un rôle important dans la forte hausse des coûts de construction.

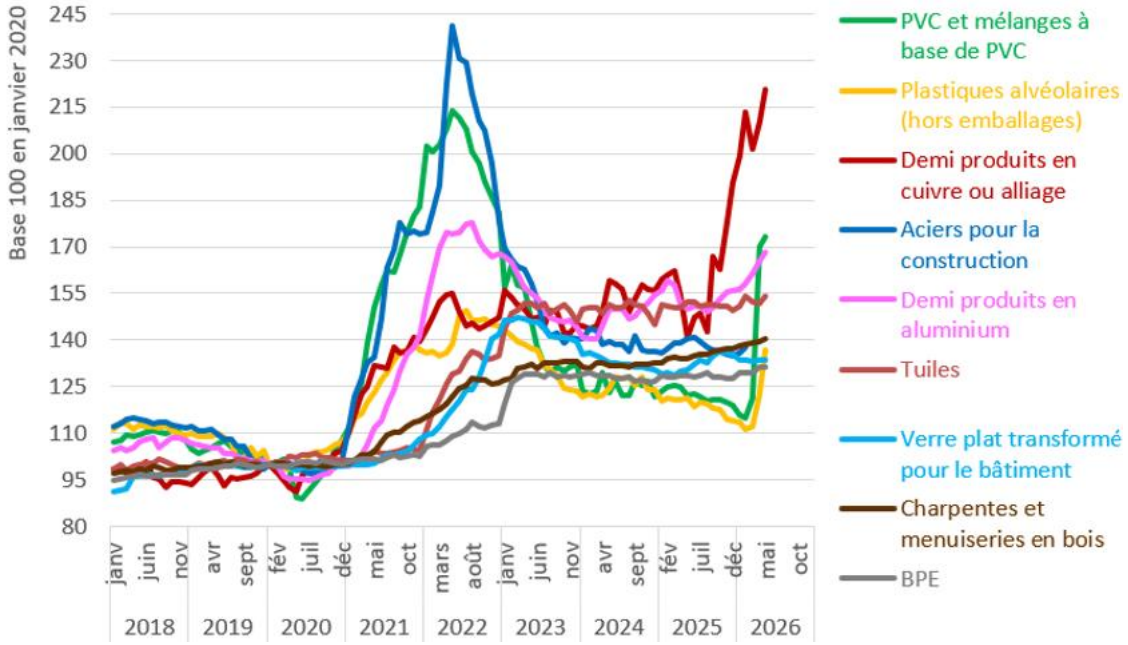
Entre février et mai 2026, le prix du PVC augmente de près de 50 % [(1)], tandis que le prix du bitume augmente de 60 % entre février et juin 2026 [(2)]. Pour les produits d'étanchéité ou à base de polyuréthane, les adhérents de la Capeb enregistrent des hausses pouvant atteindre plus de 30 % en quelques semaines. Certaines hausses, tout aussi brutales, interviennent avec quelques mois de décalage : les demi-produits en cuivre ou alliage ont ainsi augmenté de près de 10 % entre juin et août 2026. [(3)] Le cours de l'aluminium, dont 8 % de la production mondiale provient des pays du Golfe, s'est envolé de près de 20 % au *London Metal Exchange*. Cette hausse se répercutera vraisemblablement sur les entreprises du bâtiment. **En réalité, tous les matériaux énergo-intensifs ont été ou seront touchés : tuiles, briques, ciment, verre, plâtre, etc. À cela s'ajoute l'effet direct de l'augmentation du coût du pétrole et du gazole, qui s'impose aux entreprises du bâtiment comme à toutes celles pour lesquelles des déplacements sont nécessaires. Ce phénomène est comparable celui qui a été observé après le déclenchement de la guerre en Ukraine.**

(1) Séries Insee CPF 20.16 : https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/010763821.

(2) Séries Insee CPF 19.20 : https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/010764136.

(3) Série Insee CPF 24.44 : https://www.insee.fr/fr/statistiques/serie/010763890.

ÉVOLUTION DU PRIX DES MATÉRIAUX (2018-2026)



Source : FFB d'après les données Insee.

Si les augmentations de 2020-2022 apparaissent, pour l'essentiel, justifiées par la flambée du coût de l'énergie et les tensions logistiques, le rythme de rétablissement des prix diffère selon les matériaux. Ce rétablissement est rapide et marqué à la baisse pour les matériaux réactifs et leurs dérivés directs : bitume, aciers et métaux non ferreux (cuivre, aluminium). La baisse des prix est plus lente, différée ou partielle pour les matériaux manufacturés énergo-intensifs comme le ciment, le béton ou la terre cuite (tuiles, briques). En tout état de cause, la baisse ne permet jamais de retrouver les prix d'avant-crise**. Un « effet de cliquet » est clairement observé en 2023.**

2. Des relations déséquilibrées avec les fournisseurs

Les artisans dans le secteur du bâtiment ont été totalement pris au dépourvu par la hausse brutale des prix de tout ou partie de leurs intrants. Du jour au lendemain, des augmentations à deux chiffres ont été notifiées de manière unilatérale, parfois même de manière rétroactive (ce que la loi interdit).

Les entreprises du bâtiment sont, à 95 %, des entreprises artisanales de moins de dix salariés. Face à de grands producteurs et distributeurs, elles subissent les conditions de prix et de livraison qui leur sont imposées. Pour de nombreux produits comme les tuiles, les briques en terre cuite, les produits verriers ou certains aciers plats, il n'existe pas suffisamment d'acteurs pour faire jouer véritablement la concurrence.

EXEMPLES D'ATTEINTES À LA CONCURRENCE DANS LA PRODUCTION ET LA FOURNITURE DE MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Décision	Objet	Sanction
Autorité de la concurrence (24-D-06, 21 mai 2024)	Ententes dans les produits préfabriqués en béton	76,6 M€
Autorité de la concurrence (17-D-20, 18 octobre 2017)	Entente illicite dans le secteur des revêtements de sol et mur en PVC et en linoléum (Forbo Gerflor, Tarkett, SFEC)	302 M€
Autorité de la concurrence (16-D-14, 23 juin 2016)	Abus de position dominante dans le secteur du zinc laminé (Umicore)	69,2 M€
Conseil de la concurrence (08-D-32, 16 décembre 2008)	Entente illicite dans la distribution et le négoce des produits en acier	575,5 M€
Commission européenne (COMP/39165, 28 novembre 2007)	Entente sur le marché du verre plat	486,9 M€
Conseil de la concurrence (07-D-08, 12 mars 2007)	Entente dans le secteur de l'approvisionnement et de la distribution du ciment en Corse (Lafarge et Vicat)	25 M€ (montant initial)

Source : Commission des affaires économiques.

3. Protéger davantage les entreprises du bâtiment en cas de hausse forte du coût des matériaux

Si l'existence de « profits de guerre » chez les fournisseurs et les distributeurs n'est pas clairement avérée, une attention particulière devrait être portée aux résultats enregistrés ces dernières années par ces acteurs. Certains artisans ont clairement le sentiment que ces fournisseurs et distributeurs avaient décidé des hausses avant même de les subir. L'Association des industries de produits de construction (AIMCC) rappelle, quant à elle, que les industriels ne répercutent souvent qu'une partie de leurs hausses de coûts, avec un impact négatif sur leurs résultats en période de crise énergétique.

Plusieurs mécanismes peuvent permettre de s'assurer du caractère justifié des hausses des coûts des matériaux et protéger le plus possible les entreprises du bâtiment.

a. Renforcer le dialogue et garantir un délai de prévenance minimal

Des instances de dialogue existent déjà entre fournisseurs et fabricants, d'un côté, et entreprises du bâtiment, de l'autre. En juillet 2022, onze organisations de la filière ont signé, sous l'égide de la médiation des entreprises, une *Déclaration de solidarité* qui recense l'ensemble des bonnes pratiques existantes (partage d'informations fiables sur l'approvisionnement, recommandations sur la répercussion des hausses, respect des délais de paiement). **Une actualisation de cette déclaration est en cours d'élaboration.** Elle pourrait prévoir notamment des délais de prévenance, l'absence de hausse sur les stocks disponibles et l'exclusion des prises de commande sans engagement de prix ou de délai.

La médiation des entreprises joue un rôle de facilitateur apprécié de l'ensemble des parties. **La Capeb, comme la FFB, signalent néanmoins que le droit existant n'est pas toujours appliqué et que les hausses imposées ne sont pas toujours légales.** Une hausse substantielle imposée sans préavis suffisant ou sans négociation peut constituer une rupture

brutale d'une relation commerciale établie ou conduire à un déséquilibre significatif de la relation contractuelle. (1)

En outre, aucun délai de prévenance n'est aujourd'hui fixé par la loi : le principe de bonne foi impose seulement un délai « raisonnable ». Pour un artisan, faire valoir ces règles suppose un contentieux long et coûteux, qu'il n'engage presque jamais. **Les entreprises de fourniture de matériaux doivent accepter de s'engager afin de garantir un préavis minimal (par exemple de 8 jours) avant toute hausse. Toute hausse devrait être justifiée et l'évolution des tarifs doit être rendue transparente.**

Recommandation : Encadrer les hausses de prix que les fournisseurs et producteurs de matériaux appliquent aux entreprises du bâtiment (imposer un préavis minimal en cas de hausse substantielle, imposer la justification des surcharges exceptionnelles).

b. Les mesures dont le secteur doit s'emparer

Les artisans gagneraient à s'organiser davantage pour peser face aux producteurs et aux fournisseurs. Les coopératives qui existent aujourd'hui pour regrouper les entreprises du bâtiment sont encore trop peu développées. L'organisation des coopératives d'achat pour les artisans du bâtiment (Orcab) fédère 41 coopératives et environ 9 600 entreprises adhérentes, pour un chiffre d'affaires de 1,33 milliard d'euros en 2025. Les coopératives ne concernent donc environ que 2 % du volume d'affaires. La plupart ciblent les matériaux de plomberie ou le bois. Inversement, le gros œuvre, où pèsent le ciment et le béton, n'en représente que 42 millions d'euros, alors que ce sont des secteurs particulièrement oligopolistiques.

En outre, alors que l'actualisation ou la révision des prix est obligatoire pour les acteurs soumis au droit de la commande publique (y compris les bailleurs sociaux (2)), l'indexation des marchés privés reste facultative et peu courante, selon les informations transmises par la FFB et la Capeb. Il est donc de la responsabilité des entreprises, pour les marchés privés d'ampleur, de sensibiliser leurs clients pour qu'ils acceptent de partager les surcoûts liés à une hausse brutale des intrants, en systématisant les clauses d'actualisation des prix.

c. La création d'un observatoire des coûts de production des matériaux

Les organisations représentatives des entreprises du bâtiment ont exprimé une demande très claire : la création d'un observatoire des coûts de production des matériaux de construction. Cette demande a été soutenue par la grande majorité des acteurs auditionnés (promoteurs, économistes du bâtiment, architectes).

Cet observatoire, qui constituerait essentiellement en la création et le suivi d'indices de coûts, aurait pour rôle d'expliquer l'évolution du prix d'un matériau et les différentes composantes de ce prix, à partir des comptes de plusieurs producteurs. **Il permettrait de justifier les évolutions constatées en précisant, par exemple, le poids que représente le poste énergétique dans la fabrication ou le transport des principaux matériaux, ainsi que les délais de répercussion des hausses. Il aurait le mérite de garantir une plus grande transparence dans les pratiques commerciales des fournisseurs et producteurs.**

---

(1) Article L. 442-1 du code du commerce.

(2) Conseil d'État, 6 mai 2026, USH, n° 504660.

Les industriels s'opposent à la mise en place de tels indices. L'AIMCC estime qu'un tel outil serait contraire au droit de la concurrence, compte tenu du caractère oligopolistique des marchés concernés. Elle s'appuie sur l'avis de l'Autorité de la concurrence du 30 mai 2023, qui avait alors jugé que, diffusés en l'état, ses résultats « *pourraient conduire à une transparence trop importante sur les marchés les plus concentrés* » et favoriser, paradoxalement, des comportements collusifs.

Les représentants de l'Insee ont informé vos rapporteurs que les démarches engagées sur la base du volontariat n'avaient pas abouti, faute d'un taux de réponse suffisant des fabricants (environ 10 %), et que seule une enquête obligatoire pourrait fournir des informations fiables et utilisables. Celle-ci ne pourrait d'ailleurs contraindre que les entreprises résidentes. Le risque existe néanmoins, selon l'Insee, qu'une publication des résultats contrevienne au secret statistique, lorsque les données sont recueillies auprès d'un nombre trop faible d'acteurs.

Vos rapporteurs soutiennent néanmoins pleinement la création de tels indices des coûts de production des matériaux de construction. Il faut pouvoir détailler la structure moyenne des coûts et les délais de transmission à un niveau suffisamment agrégé pour ne livrer aucune information individuelle exploitable par un concurrent. L'Autorité de la concurrence a précisément été saisie par le Sénat, le 6 mai 2026, de la création d'un « outil de suivi des coûts de production des matériaux de construction » respectueux du cadre concurrentiel. Ses conclusions n'étaient pas encore publiées à la date de rédaction de la présente communication.

À défaut, vos rapporteurs demandent une mission de l'Inspection générale des finances, sur le modèle de celle ayant abouti à la publication d'un rapport en avril 2014 [(1)]. Ce rapport n'avait relevé aucune « captation de marges » anormale. Toutefois, il date d'avant les chocs de 2021-2022 et de 2026, et ne portait pas spécifiquement sur les marchés de la fabrication et de la distribution de matériaux. L'AIMCC elle-même a, plusieurs fois, suggéré le lancement d'une nouvelle mission de ce genre, à partir des comptes d'exploitation des entreprises. Elle permettrait de s'assurer qu'aucune marge exceptionnelle n'a été réalisée durant l'année 2026.

Recommandation : Créer des indices des coûts de production des matériaux de construction en prenant en compte les conclusions de l'Autorité de la concurrence

B. DES CAUSES PLUS STRUCTURELLES DE LA HAUSSE DES COÛTS DE CONSTRUCTION À CORRIGER

De nombreux autres facteurs expliquent l'augmentation continue du coût de la construction ces dernières années. Les salaires et cotisations représentent ainsi près de 45 % des coûts de la construction et 59 % des coûts de l'entretien-rénovation (pondération de ces facteurs dans les indices BT01 et BT50). Entre le premier trimestre 2021 et le premier trimestre 2026, l'indice du coût horaire du travail a progressé de 15,9 % dans la construction. Si cette hausse est importante, elle est relativement comparable à celle observée pour les autres secteurs économiques (15,3 % en moyenne), et elle n'explique donc pas l'augmentation spécifique du coût de la construction.

D'autres facteurs expliquent, en revanche, une hausse propre au secteur de la construction (du coût ou du prix facturé), dont certains ne sont d'ailleurs pas pleinement pris

(1) IGF-CGEDD, Diagnostic sur les indices statistiques des coûts de construction et sur les marges des entreprises du secteur, *avril 2014.*

en compte dans le cadre des indices publiés par l'Insee, qui raisonne toujours à qualité constante (l'amélioration du confort ou de la qualité des logements au sein de l'ICC est ainsi neutralisée). Vos rapporteurs souhaitent attirer l'attention de la commission des affaires économiques sur trois facteurs : **le coût de la réglementation et de ses effets induits, le rôle des subventions publiques dans la hausse des prix et la responsabilité élargie des producteurs**.

1. Le poids des normes

L'inflation normative constitue un poste de surcoût important pour les porteurs de projets : normes d'accessibilité depuis 2015, réglementation environnementale dite « RE2020 », évolutions de la réglementation sur l'amiante, exigences de sécurité des chantiers et des installations solaires et, désormais, prise en compte de la biodiversité et de l'économie circulaire. Ces évolutions « *complexifient l'acte de construire* » et imposent « *des dépenses beaucoup plus conséquentes en phases d'études et d'exécution* » comme l'a rappelé le promoteur Nexity.

Les normes sont coûteuses parce qu'elles modifient l'acte de construire, mais également parce qu'elles s'accompagnent d'un nombre croissant d'études (étude thermique ou analyse de cycle de vie exigées par la RE2020, par exemple), **de calculs et de contrôles documentaires,** qui conduisent à renchérir les travaux. Ces études font naître, en outre, des intermédiaires et des métiers nouveaux qui doivent être rémunérés.

a. L'exemple de la RE2020

À titre d'exemple, la réglementation environnementale RE2020, entrée en vigueur le 1er janvier 2022, impose des seuils de consommation énergétique et d'émissions de carbone qui se durcissent par paliers en 2025, en 2028 et en 2031. Toutes les estimations convergent vers un surcoût significatif, qui croît à chaque palier. **Le rapport présenté par M. Robin Rivaton évalue à 11 % les surcoûts liés à la réglementation environnementale sur la période 2021-2031 (1), quand l'Union nationale des économistes de la construction (Untec) considère que le surcoût final en 2032 serait de 3,8 %, grâce à un « effet d'apprentissage ».** Le rapport Rivaton évalue entre 118 000 et 342 000 le nombre de logements qui ne seraient pas construits sur la période 2022-2035 du fait de ce surcoût.

Pour Nexity, « *un logement RE2020 ressemble à un logement d'avant cette réglementation* » aux yeux des acquéreurs, qui ne sont « *pas prêts à payer plus cher* ». Les occupants bénéficient certes d'une facture énergétique plus faible, mais l'abandon du gaz au profit de pompes à chaleur entraîne des coûts de maintenance nouveaux. Le palier 2028 imposera, en outre, de diversifier les matériaux de construction (béton bas carbone, bois, blocs biosourcés). Or, ces solutions ne sont pas toujours techniquement abouties. Dans certains cas, la réglementation environnementale se heurte même directement à une réglementation contraire : les normes de sécurité incendie, toujours plus exigeantes, limitent ainsi considérablement le recours au bois.

Le décret n° 2026-200 du 18 mars 2026 a permis de premières évolutions, notamment la fin de la pénalisation des balcons, loggias et terrasses et la prise en compte des hauteurs sous plafond supérieures à 2,50 mètres. Les professionnels saluent un texte qui va dans le bon sens, mais ils constatent qu'il ne modifie pas le calendrier ni ne supprime les « irritants opérationnels » (Capeb) : le coût des études, la multiplicité des intermédiaires et les contrôles

(1) Robin Rivaton, Rapport sur l'évaluation de la réglementation environnementale 2020, *juillet 2025.*

de fin de chantier. La FFB demande une seconde vague d'assouplissement, plusieurs fois annoncée par le ministre chargé du logement. Elle porterait sur la réévaluation des seuils carbone et sur la prise en compte du confort d'été. Nexity a, pour sa part, insisté sur la nécessaire stabilité de la base des données environnementales et des méthodes de calcul.

L'exemple de la RE2020 est le symptôme d'une réglementation qui n'est plus supportable pour le secteur. L'assouplissement, voire la suppression, des normes les plus coûteuses devraient être envisagés. À tout le moins, la stabilisation du cadre réglementaire est nécessaire pour garantir un apprentissage optimal des nouvelles normes mises en œuvre.

Recommandation : Supprimer les normes les plus coûteuses. Stabiliser le cadre réglementaire pendant plusieurs années afin de permettre l'apprentissage des acteurs et d'éviter de nouveaux surcoûts en période d'inflation.

b. Le maquis des organismes de certification

La multiplication des réglementations conduit aujourd'hui à **créer un écosystème de certificateurs et de contrôleurs complexe et coûteux** pour les entreprises du bâtiment.

La chaîne de certification peut parfois compter trois intermédiaires : la certification « NF Habitat », qui atteste de la qualité des logements neufs, relève de la marque NF, propriété d'Afnor Certification, qui mandate Cerqual Qualitel Certification pour la délivrer. Cerqual Qualitel Certification est lui-même accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac).

Les certifications, qualifications et contrôles constituent un coût pour les entreprises. Pris isolément, chaque dispositif représente un coût modeste, mais ces dépenses se cumulent dès lors qu'une entreprise exerce plusieurs métiers. Un chauffagiste qui installe des pompes à chaleur doit ainsi, pour les travaux concernés, disposer de la qualification RGE QualiPAC, délivrée par Qualit'EnR pour que le client bénéficie des aides publiques, et d'une attestation de capacité à manipuler les fluides frigorigènes, délivrée par un organisme agréé, lorsque ses interventions relèvent de cette obligation réglementaire. S'il installe également des chaudières à bois ou à condensation et souhaite faire bénéficier ses clients des aides publiques conditionnées à la qualification RGE, il doit satisfaire aux exigences propres à ces activités, notamment au moyen des qualifications Qualibois. **À ces démarches peuvent s'ajouter des coûts de formation, d'audit et de suivi. Ces obligations renchérissent nécessairement, d'une manière ou d'une autre, les coûts de construction.**

En outre, pour certaines certifications, les entreprises sont captives d'un nombre limité de certificateurs. Pour le label « reconnu garant de l'environnement » (RGE), nécessaire pour que les travaux commandés par les ménages soient éligibles aux aides à la rénovation, seuls trois organismes interviennent au niveau national (hors signes de qualité spécifiques) : Qualibat, Qualifelec et Qualit'EnR.

Une simplification des contrôles et des certifications s'impose ainsi afin de limiter les intermédiaires et éviter les surcoûts inutiles.

Recommandation : Simplifier l'écosystème des organismes certificateurs en France et limiter le nombre d'intermédiaires.

c. Les exigences informelles des collectivités

Aux normes nationales s'ajoutent des exigences locales, souvent non écrites, qui renchérissent fortement les opérations. Les règles d'urbanisme, l'intervention des architectes des bâtiments de France (ABF), les « chartes » ou les « labels » qui s'imposent aux promoteurs influent de manière notable sur les coûts. Des **contraintes non écrites et qui ne sont pas prévues par les plans locaux d'urbanisme sont même imposées aux porteurs de projets, qui doivent s'y soumettre s'ils souhaitent obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires** (prestations architecturales coûteuses, nature des matériaux imposée, limitation du nombre de logements). Ces exigences renchérissent le coût de la construction supporté *in fine* par l'acheteur et s'ajoutent aux délais d'instruction qui renchérissent le coût du portage du foncier.

2. Les aides inflationnistes

Selon les données de l'Institut de l'économie pour le climat (I4CE) [(1)], le prix de la rénovation globale et performante a augmenté de 60 % entre 2019 et 2024 en France, alors que l'inflation générale n'a été que de 17 % sur la période. Ni le renchérissement des matériaux (environ 30 %) ni celui de la main-d'œuvre (environ 13 %) ne suffisent à l'expliquer. **La part résiduelle pourrait alors être expliquée par une augmentation des marges des entreprises du bâtiment ou des entreprises de fourniture de matériaux et d'équipement,** avec un possible effet inflationniste des aides. Des travaux académiques sont actuellement en cours et permettront de confirmer ou d'infirmer cette intuition.

Le prix moyen d'une rénovation d'ampleur financée par l'Agence nationale de l'habitat (Anah) est passé de 55 065 euros en 2024 à 59 474 euros en 2025. Cette augmentation suit la réforme de 2024 du parcours accompagné. À partir du 1er janvier 2024, l'aide pouvait couvrir jusqu'à 90 % d'un plafond de 70 000 euros de travaux contre 50 % d'un plafond de 35 000 euros en 2023. Rien ne prouve que l'augmentation du prix moyen des rénovations d'ampleur financées par l'Anah soit liée uniquement à une véritable amélioration des travaux projetés.

L'effet inflationniste de certaines aides a été documenté à l'étranger. **En Allemagne, une évaluation réalisée pour le ministère de l'économie attribue une part significative de la hausse des prix des pompes à chaleur au passage, en 2020, d'une aide forfaitaire à une aide proportionnelle au coût**. [(2)]. Fabricants et installateurs ont été incités à relever leurs prix. La Banque d'Italie estime que le dispositif de « superbonus » mis en place par les pouvoirs publics explique environ la moitié de la hausse des coûts de construction résidentielle entre septembre 2021 et décembre 2023 [(3)].

---

(1) I4CE, Charlotte Vailles et Sirine Ousaci, Comment expliquer la hausse des prix des rénovations énergétiques au cours des dernières années ? Étude Climat, *septembre 2026.*

(2) Ministère de l'économie et de l'énergie de l'Allemagne, Analyse zu Kosten für Material und Einbau von Wärmepumpen in Deutschland und ausgewählten EU-Mitgliedstaaten, *septembre 2026.*

(3) Banque d'Italie, QEF n° 903, Il ruolo del Superbonus nella crescita dei costi di costruzione delle abitazioni in Italia, *décembre 2024.*

La chaîne d'intermédiaires est également source de coûts supplémentaires, pour les particuliers comme pour la puissance publique. Outre la création d'un service public coûteux (France Rénov') et l'obligation de recourir à « Mon Accompagnateur Rénov' » (MAR) pour bénéficier d'une aide de l'Anah dans le cadre d'une rénovation d'ampleur, **l'État a créé une activité économique *sui generis*, directement liée à l'attribution d'une aide publique**. En outre, l'importance des moyens engagés pour la rénovation énergétique a suscité la convoitise d'entreprises ou de personnes peu scrupuleuses : comme le rappelle la Cour des comptes [(1)], le secteur de la rénovation énergétique en général concentre aujourd'hui les risques de fraude. L'Anah a ainsi bloqué plus de 44 000 dossiers frauduleux en 2024 et plus de 21 000 en 2025.

Face aux montants investis dans l'ingénierie au détriment d'un soutien réel aux artisans, au regard de la tendance inflationniste des aides et du niveau de fraude potentiellement très élevé, une suppression pure et simple des aides MaPrimeRénov' de l'Anah devrait être envisagée. À ces aides pourrait être substitué un prêt à taux zéro élargi et renforcé.

Recommandation : Remplacer les aides MaPrimeRénov' par un prêt à taux zéro élargi et renforcé.

3. La responsabilité élargie du producteur des produits et matériaux de construction

Créée par la loi du 10 février 2020 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire et entrée en vigueur le 1er mai 2023, la responsabilité élargie du producteur des produits et matériaux de construction (REP PMCB) repose sur le principe du « pollueur-payeur ». Les **fabricants et distributeurs de matériaux versent des éco-contributions à quatre éco-organismes agréés** (Ecominéro Valobat, Ecomaison et Valdelia), qui **doivent, en contrepartie, organiser la reprise gratuite des déchets triés de chantier et financer leur recyclage**.

Aujourd'hui, il est clair que les entreprises paient de plus en plus cher un service qu'elles ne reçoivent pas. Le système « ne fonctionne pas » et « la qualité du service rendu n'est pas au rendez-vous » (Capeb) : points de collecte insuffisants, coût des bennes de tri à la charge des entreprises, déchetteries inaccessibles aux professionnels, etc. L'AIMCC dénonce une « inflation importante des éco-contributions », qui apparaissent désormais « comme de nouvelles taxes (ou droits de douane nationaux) pour les producteurs nationaux ».

(1) Cour des comptes, Le dispositif Mon Accompagnateur Rénov' mis en œuvre par l'Agence nationale de l'habitat (Anah), *mai 2026.*

UN POIDS VARIABLE SELON LES MATÉRIAUX

Produit	Éco-contribution	Part du prix de vente moyen
Ciment	5,70 € HT par tonne	1,5 %
Ardoises	0,70 € HT par tonne	0,6 %
Granulats	0,22 € HT par tonne	0,4 %
Terre cuite	0,75 € HT par tonne	0,1 %
Carreaux céramiques	0,76 € HT par tonne	0,1 %
Céramique sanitaire	7,46 € HT par tonne	0,05 %

Source : Capeb d'après les barèmes d'Ecominéro. La part des éco-contributions sur les matériaux non inertes varie entre 0,5 % et 5 %.

Le Gouvernement a reconnu les défaillances de la filière. Il a annoncé, dès le 20 mars 2025, sa « refondation complète », reconnaissant un fonctionnement trop coûteux pour les producteurs et insuffisamment efficace pour les professionnels. Le 19 février 2026, il en a précisé les axes : meilleur maillage territorial des points de reprise, concentration des soutiens sur les matériaux dont le recyclage n'est pas encore mature et révision de la gouvernance. Un projet de décret a été soumis à consultation au printemps 2026. Avec les associations d'élus locaux, la Capeb demande la reprise sans frais des petits volumes de déchets, jusqu'à trois mètres cubes.

Le coût pour la filière, porté essentiellement par les producteurs, et estimé à environ 900 millions d’euros par an devrait être ramené à 325 millions d’euros à l’horizon 2028, dans le cadre de cette refondation. Pourtant, pour faire face à des pertes financières, les éco-organismes ont relevé leurs barèmes à l'été 2026, malgré les demandes insistantes d’un gel de la part de la filière et du Gouvernement. La Capeb de Saône-et-Loire donne une illustration concrète de cette augmentation : pour rénover une maison avec six fenêtres standards et deux portes-fenêtres, l’éco-contribution est passée de 12 euros hors taxes à 19 euros hors taxes, soit une hausse de près de 60 %. **Il est temps d’accélérer la mise en œuvre de la réforme des éco-contributions et de diminuer son coût pour l’ensemble de la filière du bâtiment.**

Recommandation : Accélérer la réforme de la REP PMCB et diminuer drastiquement son coût pour la filière du bâtiment.

LISTE DES PERSONNES AUDITIONNÉES

(par ordre chronologique)

Fédération française du bâtiment (FFB)
M. Stéphane Sajoux, vice-président
M. Loic Chapeaux, directeur des affaires économiques
M. Benoit Vanstavel, directeur des relations institutionnelles

AIMCC
M. Philippe Gruat, président
M. Jean-Christophe Barbant, directeur affaires publiques

INSEE
M. Maël-Luc Buron, responsable de la division « indices des prix à la production » au sein du département des statistiques

CINOV
M. Alexandre Sevenet, président de Cinov Ingénierie
M. Michel Rongiéras, président de Cinov SYPAA
Mme Sara Durier, cheffe de projet « Affaires économiques et métiers »

Nexity
M. Stéphane Lavrilloux, directeur général de Nexity Grand Est
M. Alain Goujon, directeur de la construction
M. Félix Fournier Pérus, directeur des affaires publiques

CAPEB
M. Jean-Christophe Repon, président
M. Thibaut Bousquet, directeur des affaires publiques
Mme Sylvie Montout, directrice de la direction économique
M. Alexandre Cobret, chargé d'affaires publiques

Union Nationale des Économistes de la Construction (UNTEC)
M. Franck Dessemon, président de l'UNTEC
M. Raphaël Valette, responsable des affaires publiques de l'UNTEC
M. Ludovic Jean, vice-président de l'UNTEC

Conseil national de l'Ordre des architectes (CNOA)
M. Fabien Gantois, vice-président
M. Mathieu De Vlieger, responsable des affaires publiques